

REGULAMIN
rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi
i ustalania opłat na ich pokrycie
w Spółdzielni Mieszkaniowej „ZACHODNIA” w Gliwicach.

I. PODSTAWY PRAWNE.

1. Ustawa z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych - jednolity tekst Dz. U. z 2003 r. nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami. (dalej oznaczona – USM)
2. Ustawa z 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze -jednolity tekst Dz. U. z 2003 r. nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami.
3. Ustawa z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali - jednolity tekst Dz. U. 2000 nr 80 poz.903 z późniejszymi zmianami
4. Ustawa z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego - jednolity tekst Dz. U. 2005 nr 31 poz. 266 z późniejszymi zmianami
5. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „ZACHODNIA” w Gliwicach – zarejestrowany w Sądzie Rejonowym w Gliwicach w dniu 2010-12-08 – (dalej oznaczony – Statut)
6. Inne ustawy wymienione w regulaminie.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

1. Regulamin określa szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w celu ustalenia wysokości obciążeń poszczególnych lokali opłatami za używanie lokali, zwanych w dalszej części **opłatami lokalowymi**, zgodnie z postanowieniami ww. ustaw i Statutu.
2. Ilekroć w dalszej części regulaminu używane są poniżej wyszczególnione pojęcia, należy przez to rozumieć:
 - 1) **użytkownik lokalu** :
 - członek spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu (lokatorskie lub własnościowe) lub prawo odrębnej własności lokalu,
 - lub nie będący członkiem spółdzielni właściciel lokalu lub posiadacz własnościowego prawa do lokalu,
 - lub najemca lokalu mieszkalnego,
 - lub osoba zajmującą lokal bez tytułu prawnego (wykluczony, wykreślony),
 - 2) **odrębna nieruchomości** - grunt niezabudowany lub zabudowany budynkiem trwale z gruntem związanym, uregulowany w odrębnej księdze wieczystej,

- 3) **lokal mieszkalny** – wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku zespół izb przeznaczony na stały pobyt ludzi, który służy zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych,
- 4) **lokal** – samodzielny lokal użytkowy o innym przeznaczeniu np. garaż,
- 5) **nieruchomość wspólna** – grunt oraz część budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu. Są to powierzchnie korytarzy, klatek schodowych, dachów, piwnic, elewacje zewnętrzne budynków, suszarnie, a także pomieszczenia użytkowe i mieszkania zaadaptowane z powierzchni przeznaczonych pierwotnie do użytku wspólnego. Przedmiotem współwłasności są również fragmenty instalacji znajdujące się w lokalach przed zaworem głównym lub licznikiem oraz cała sieć centralnego ogrzewania, bez grzejników,
- 6) **udział w nieruchomości wspólnej** – stosunek powierzchni użytkowej lokalu do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali,
- 7) **osoby zamieszkałe w lokalu mieszkalnym** – osoby faktycznie korzystające z lokalu,
- 8) **przychody** – otrzymane lub postawione do dyspozycji Spółdzielni w roku kalendarzowym pieniądze i wartości pieniężne oraz wartość otrzymanych świadczeń w naturze i innych nieodpłatnych świadczeń,
- 9) **pożytki z nieruchomości** – dochody, które nieruchomość przynosiła na podstawie stosunku prawnego (najem, dzierżawa). Pożytki i przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów,
- 10) **zarządzanie nieruchomościami** – podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno – finansowej oraz zapewnienie bezpieczeństwa używania i właściwej eksploatacji, w tym bieżącego administrowania, a także czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem, oraz do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość,
- 11) **urządzenia pomiarowe** – wszelkie oficjalnie dopuszczone do obrotu lub używania urządzenia techniczne służące do pomiaru ilości przepływającej cieczy lub energii oraz emitowanego ciepła, w szczególności liczniki wody zimnej lub ciepłej, liczniki energii elektrycznej, gazomierze, ciepłomierze,
- 12) **mienie spółdzielni** – (art. 40 USM) spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości, użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym gruntu w takim zakresie, w jakim nie narusza to, przysługującej członkom i właścicielom lokali nie będących członkami, własności lokali lub praw z nią związanych. W szczególności mieniem spółdzielni pozostają :

- nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowo-kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami.
- nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli,
- nieruchomości niezabudowane.

3. Do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych zalicza się:

- 1) budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym (dźwigi osobowe, węzły cieplne, zbiorniki p. poż., zestawy pomp, instalacje c.o., gaz, wod.-kan., elektryczne itp.) oraz uzupełniające je budynki niemieszkalne (z wyposażeniem technicznym), jak:
 - a) garaże,
 - b) budynki administracji (biurowe i gospodarcze),
 - c) budynki dla osiedlowej działalności społeczno-kulturalnej,
- 2) urządzenia i uzbrojenie terenów, na których znajdują się budynki:
 - a) przyłącza kanalizacyjne,
 - b) budowle inżynieryjne (studnie itp.),
 - c) budowle komunikacyjne, jak: drogi, ulice, place, chodniki,
 - d) ukształtowanie i zagospodarowanie terenu, jak: zieleń, urządzenia do zabaw dziecięcych, mała architektura, otwarte miejsca postojowe dla samochodów,
 - e) budowle sportowe, jak: boiska itp.,
 - f) inne budowle, jak: latarnie oświetleniowe, ogrodzenia.

4. Składniki opłat za lokal mieszkalny ustalane są według planów gospodarczych na pokrycie kosztów:

- 1) zależnych od Spółdzielni (takich jak):
 - a) eksploatacja podstawowa,
 - b) odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - c) odpis na fundusz remontowy – wymiana ocieplenia,
 - d) odpis na fundusz remontowy – wymiana wodomierzy,
 - e) elektryczna energia poza mieszkalną,
 - f) eksploatacja, konserwacja i remonty dźwigów osobowych,
 - g) konserwacja domofonów,
- 2) niezależnych od Spółdzielni (takich jak):
 - a) dostawa wody i odprowadzanie ścieków,
 - b) wywóz odpadów,
 - c) centralne ogrzewanie,
 - d) opłata stała za podgrzanie wody,
 - e) podatek od nieruchomości i gruntowy (oprócz właścicieli lokali wyodrębnionych, którzy wnoszą opłaty bezpośrednio do Urzędu Miasta),
 - f) opłata za wieczyste użytkowanie (oprócz właścicieli lokali wyodrębnionych, którzy wnoszą opłaty bezpośrednio do Urzędu Miasta).

5. Członkowie oraz osoby nie posiadające członkostwa nie wnoszą opłat na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

6. W celu ustalania opłat za korzystanie z lokali koszty gospodarki mieszkaniowej spółdzielni rozliczane są wg jednostek rozliczeniowych, którymi w zależności od rodzajów kosztów są:

1) **1m² powierzchni użytkowej** lokalu mieszkalnego lub użytkowego:

powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego to powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na przeznaczenie i sposób używania, jak: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje i inne pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczemu celom użytkownika. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane bądź obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego loggii, suszarni i piwnic.

Uwaga: w przypadku zwiększenia (np. w drodze zabudowy części korytarza) powierzchni lokalu Spółdzielnia zawiera z użytkownikiem lokalu umowę najmu na powiększoną powierzchnię lokalu.

2) **wskazanie urządzeń pomiarowych zużycia wody,**

3) **lokal,**

4) **wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej** dla rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, w przypadku właścicieli wyodrębnionych lokali,

5) **osoba zamieszkała w lokalu** to: osoba zameldowana w poszczególnych lokalach na pobyt stały lub czasowy oraz osoba faktycznie zamieszkała w lokalu bez dopełnienia obowiązku meldunkowego,

Uwagi: - w przypadku gdy w mieszkaniu nie przebywa żadna osoba jako podstawę do rozliczeń przyjmuje się jedną osobę,

- użytkownicy lokali obowiązani są do zgłaszania spółdzielni wszelkich zmian w liczbie zamieszkałych osób.

7. Podstawą do rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali jest roczny plan gospodarczo – finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego Regulaminu. W przypadku, gdy po uchwaleniu planu gospodarczo – finansowego nastąpią istotne zmiany w poziomie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (np. podwyżki cen) dopuszczalna jest korekta planu oraz zmiana wysokości stawek opłat.

8. Okresem rozliczeniowym eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy, za wyjątkiem dostaw wody i odprowadzania ścieków, które rozliczane są w okresach ustalonych w odrębnym regulaminie.

9. Różnica między faktycznymi kosztami a przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w danym roku, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.

III. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA LOKALI W NIERUCHOMOŚCI.

1. Rozliczanie kosztów eksploatacji podstawowej.

- 1) koszty eksploatacji nieruchomości obejmują:
 - a) utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz otoczeniu budynków,
 - b) ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych oraz od odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzania nieruchomościami,
 - c) wynagrodzenia pracowników związanych z obsługą eksploatacyjną nieruchomości,
 - d) konserwacja zasobów, przeglądy techniczne,
 - e) utrzymanie zieleni,
 - f) zimowe utrzymanie terenów,
 - g) dezynsekcja i deratyzacja,
 - h) udrażnianie pionów kanalizacyjnych,
 - i) inne koszty, które nie mogą być zaliczane do poz. a) - h), a związane z utrzymaniem nieruchomości,
 - j) koszty ogólne zarządzania spółdzielnią,
- 2) ponoszone przez spółdzielnię koszty eksploatacji są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości, według faktycznie wykonanego zakresu i kosztu robót lub usług, bądź zakupów dla danej nieruchomości. Koszty mające związek z wieloma nieruchomościami - jeżeli nie można ich bezpośrednio odnieść do konkretnej nieruchomości – rozliczane są poprzez ich proporcjonalny podział w stosunku do powierzchni użytkowej poszczególnych budynków wchodzących w skład tych nieruchomości.
- 3) jeżeli w danej nieruchomości znajdują się lokale mieszkalne i niemieszkalne koszty eksploatacji ewidencjonuje się i rozlicza odrębnie dla każdego rodzaju lokalu według zasady określonej w pkt 2),
- 4) koszty utrzymania czystości części wspólnych nieruchomości (sprzątanie klatek schodowych i innych pomieszczeń ogólnego użytku oraz gruntu nieruchomości, a także odśnieżanie terenu i utrzymanie zieleni osiedlowej ustala się na podstawie faktycznie poniesionych kosztów w skali całej Spółdzielni (wynagrodzenia dozorców, narzuty na wynagrodzenia, materiały) i rozlicza się na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej z tym, że dla garaży przyjmuje się połowę powierzchni użytkowej,
- 5) koszty ubezpieczenia nieruchomości ustala się na podstawie zawartych polis ubezpieczeniowych mienia spółdzielni od wszystkich ryzyk oraz z uwzględnieniem wartości odtworzeniowej przedstawionej do ubezpieczenia tego mienia i rozlicza się w stosunku do 1m² powierzchni użytkowej poszczególnych lokali,
- 6) koszty konserwacji, drobnych napraw, usług kominiarskich i przeglądów technicznych budynków ustala się na podstawie faktycznie poniesionych kosztów w skali całej spółdzielni (faktury dostawców usług obcych wykonawców i wykonanych siłami własnymi spółdzielni) i rozlicza się na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej,

7) koszty ogólne spółdzielni wyszczególniono w tabeli nr 1,

Tabela 1. Koszty ogólne spółdzielni

L.P.	WYSZCZEGÓLNIENIE	Podstawa do ewidencji poniesionego kosztu	PW 20XX	PLAN 20XX+1	5:4x100%
1	2	3	4	5	6
1	Osobowe koszty zarządzania w tym:				
1.1	Wynagrodz. pracowników umysłowych	Listy płac			
1.1a	Wynagrodzenie zarządu	Listy płac			
1.1b	wynagrodzenie pracowników adm.	Listy płac			
1.2	wynagrodzenie dozorczyń	Listy płac			
1.3	Bezosobowy fund. Płac	Umowa cywilno praw.			
1.4	Wynagrodzenie RN	Listy płac			
1.5	Narzuty na wynagr.	Deklaracje ZUS			
1.6	Fundusz Świadczeń Socjalnych	Polecenie księgow.			
1.7	Ryczałty za używanie prywatnych samoch.	Umowa cywilno praw.			
1.8	Podróże służbowe	Delegacja			
1.9	Badania profilaktyczne i usl. BHP	Faktura VAT			
1.10	Dofinansowanie do czesnego	Lista płac			
1.11	Szkolenia	Faktura VAT			
1.12	PFRON	Polecenie księg.			
2	Inne koszty związane z zarząd. w tym:				
2.1	Prowizje bankowe	Wyciąg bankowy			
2.2	Znaczkę pocztowe	Faktura VAT			
2.3	Usługi telekomunikacyjne	Faktura VAT			
2.4	Prenumeraty i wydawnictwa	Faktura VAT			
2.5	Koszty badań i lustracji	Faktura VAT			
2.6	Składki do Związku Rewizyjnego	Polecenie księgowania			
2.7	Koszty wpisu KRS	Dowód wpłaty			
2.8	Krajowy Rejestr Długów - abonament	Faktura VAT			
2.9	Ogłoszenia	Faktura VAT			
2.10	Pozostałe koszty	Faktura VAT			
2.11	Usługi informatyczne	Faktura VAT			
2.12	Materiały biurowe	Faktura VAT			
2.13	Zakupy sekretariat	Faktura VAT			
2.14	Konserwacje i naprawy	Faktura VAT			
2.15	Amortyzacja urządzeń i oprogramowania	Polecenie księgowania			
3	Koszty bud. administracyjnego w tym:				
3.1	Zużycie materiałów	PK, Faktura VAT			
3.2	Amortyzacja budynku administracyjnego	Polecenie księgowania			
3.3	Energia elektryczna	Faktura VAT			
3.4	Zimna woda	Faktura VAT			
3.5	C.O.	Faktura VAT			
3.6	Pozostałe usługi obce	Faktura VAT			
3.7	Usługi remontowe	Faktura VAT			
3.8	Usługi dezynsekcji i deratyzacji	Faktura VAT			
3.9	POND - abonament	Faktura VAT			
3.10	Usługi kominiarskie	Faktura VAT			
3.11	Przeglądy techniczne	Faktura VAT			
3.12	Podatek od nieruchomości	Deklaracja			
3.13	Wieczyste użytkowanie	Inf. Urzędu Miasta			
3.14	Ubezpieczenia majątkowe	Polisa			
4	Razem koszty (1+2+3)				

- 8) rozliczenie kosztów ogólnych spółdzielni następuje w oparciu o art. 15 ust. 2 i 2a Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych,
- 9) obciążenia poszczególnych lokali kosztami eksploatacji są ustalane według stawek w zł/m² ich powierzchni użytkowej,
- 10) lokale stanowiące własność odrębną są obciążane taką częścią kosztów eksploatacji danej nieruchomości, jaki jest ich udział w nieruchomości wspólnej,
- 11) koszty eksploatacji nieruchomości przypadające na lokale zajmowane na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu lub najmu są rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości. W stosunku do lokali użytkowych obciążenie kosztami eksploatacji może być wyższe niż wynikające z ich powierzchni użytkowej jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji.

2. Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych:

- 1) obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych są ustalane według stawek w zł/m² ich powierzchni użytkowej,
- 2) dla lokali użytkowych i garaży nie dokonuje się odpisów na fundusz remontowy; remonty tych lokali obciążają bezpośrednio koszty ich eksploatacji,
- 3) w ramach ustalonych i wprowadzanych dodatkowo stawek odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być wyodrębnione środki na zadania specjalne,
- 4) zasady tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego określa odrębny regulamin,

3. Koszty konserwacji domofonów.

- 1) obciążenia poszczególnych lokali za konserwację domofonów są ustalane według stawek w zł/mieszkanie,
- 2) kosztami eksploatacji domofonów są koszty konserwacji bieżącej i naprawy instalacji i urządzeń domofonowych. Koszty te odnoszone są do nieruchomości lub budynków wyposażonych w domofony. Domofony, o których mowa są własnością mieszkańców,
- 3) w przypadku istnienia możliwości wykorzystania domofonów przez lokale użytkowe koszt utrzymania domofonów obciążać będzie również te lokale.

4. Koszty energii elektrycznej pozamieszkalnej.

- 1) obciążenia poszczególnych lokali za energię pozamieszkalną są ustalane według stawek w zł/m². Dla lokali użytkowych wbudowanych nie posiadających liczników energii elektrycznej odpłatność ustalana jest w formie ryczałtu na podstawie zawartej umowy,
- 2) koszty energii pozamieszkalnej stanowi energia elektryczna zużywana do oświetlenia części wspólnych nieruchomości (np. klatki schodowe, piwnice) oraz napędu urządzeń technicznych,
- 3) koszty energii pozamieszkalnej są rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.

5. Koszty eksploatacji, konserwacji i remontów dźwigów osobowych.

- 1) obciążenia poszczególnych lokali kosztami eksploatacji, konserwacji i remontów dźwigów osobowych są ustalane według stawek w zł/os,
- 2) kosztami eksploatacji, konserwacji i remontów dźwigów osobowych obciąża się lokale w budynkach wyposażonych w dźwigi położone powyżej najniższej kondygnacji, na której znajdują się drzwi wejściowe dźwigu. Lokale znajdujące się na pierwszej kondygnacji powyżej drzwi wejściowych dźwigu obciąża się kosztami zmniejszonymi o połowę w stosunku do lokali pozostałych,
- 3) koszty eksploatacji i konserwacji dźwigów obejmują wydatki Spółdzielni na bieżącą obsługę eksploatacyjną tych urządzeń oraz nadzór techniczny. Koszty remontów dźwigów są rozliczane w ramach naliczonych odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

6. Rozliczanie **kosztów dostawy ciepła** do budynków i dokonywanie rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody określa odrębny regulamin.

7. **Zasady ustalania opłat za zużycie wody i odprowadzenie ścieków** określa odrębny regulamin.

8. Zasady rozliczania kosztów podatku od nieruchomości.

- 1) poniesione przez spółdzielnię koszty z tytułu podatku od nieruchomości od lokali stanowiących jej mienie rozlicza się odrębnie do każdego lokalu proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu,
- 2) odrębny właściciel lokalu uiszcza we własnym zakresie podatki i opłaty publicznoprawne od lokalu mieszkalnego, zgodnie z obowiązującymi stawkami. Natomiast koszty podatku od nieruchomości naliczanego od nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w budynkach spółdzielni stanowią element kalkulacyjny kosztów przypadających na ich lokale z tytułu opłat za używanie lokali,
- 3) obciążenia podatkiem od nieruchomości lokali użytkowych dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem obowiązujących stawek dotyczących lokali użytkowych,

9. Zasady rozliczania opłat za wieczyste użytkowanie gruntów.

- 1) ponoszone przez spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości,
- 2) obciążenia poszczególnych lokali opłatami za wieczyste użytkowanie gruntów dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w ramach poszczególnych nieruchomości,
- 3) właściciele lokali stanowiących odrębną własność obciążani są kosztami opłat za wieczyste użytkowanie gruntów dotyczących nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach spółdzielni,

- 4) lokale użytkowe usytuowane w budynkach mieszkalnych partycypują w kosztach opłat za wieczyste użytkowanie terenu proporcjonalnie do powierzchni użytkowej, według odrębnych stawek.

10. Koszty wywozu odpadów.

- 1) obciążenia poszczególnych lokali opłatą za wywóz odpadów są ustalane według stawek w zł/os dla lokali mieszkalnych,
- 2) dla lokali użytkowych w zł/m³ odpadów określane w zawartej z nim umowie z uwzględnieniem specyfiki prowadzonej działalności.

IV. ZASADY KWALIFIKOWANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI ORAZ USTALANIA OPŁAT NA ICH POKRYCIE.

1. Ustalenie wysokości opłat odbywa się w oparciu o roczne plany gospodarcze poszczególnych nieruchomości, uchwalone przez Radę Nadzorczą spółdzielni, w których określone są:

- 1) koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości,
- 2) koszty eksploatacji ogólnego mienia spółdzielni,
- 3) odpis na fundusz remontowy,
- 4) koszty eksploatacji i utrzymania lokali,

pomniejszone o:

- a) pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej,
- b) pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielni.

2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej stanowią:

- a) koszty zarządzania (narzut kosztów Zarządcy oraz administracji),
- b) koszty organów samorządowych,
- c) koszty konserwacji nieruchomości zaliczanych do obowiązków spółdzielni, w tym koszty utrzymania osiedlowych zespołów konserwatorów, utrzymania zieleni oraz badań obowiązkowych zgodnie z przepisami Prawa budowlanego,
- d) koszty utrzymania czystości nieruchomości wspólnej w tym: koszty osobowe dozorców, materiały i środki czystości oraz sprzęt do sprzątania,
- e) koszty ubezpieczenia majątkowego,
- f) koszty eksploatacji i utrzymania urządzeń dźwigowych,
- g) koszty konserwacji instalacji domofonowej,
- h) koszty energii elektrycznej nieruchomości wspólnej,
- i) koszty podatku od nieruchomości wspólnej, nieruchomości gruntowej oraz opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów,
- j) koszty usług kominiarskich,
- k) koszty odśnieżania,
- l) koszty wywozu przedmiotów wielkogabarytowych,
- m) koszty utylizacji odpadów,
- n) koszty dezynfekcji, deratyzacji i dezynsekcji,

- o) koszty wymiany piasku w piaskownicach,
- p) koszty awarii – pogotowia technicznego,
- q) koszty innych usług nie wymienionych powyżej, a stanowiących koszty eksploatacji nieruchomości wspólnych,
- r) koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków do budynku mieszkalnego wynikające z różnicy między fakturą dostawcy a kosztami rozliczonymi na poszczególne lokale,
- s) koszty odpisu na remonty zasobów mieszkaniowych.

3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni stanowią:

- 1) koszty lokali wykorzystywanych bezpośrednio do działalności podstawowej spółdzielni (pomieszczenia biurowe i gospodarcze) – koszty wymienione w Rozdziale III. pkt 1.1). z wyłączeniem pkt 1.1) j) regulaminu;
- 2) koszty lokali mieszkalnych, użytkowych, oraz gruntów przeznaczonych do wynajmu lub dzierżawy – koszty wymienione w Rozdziale III. pkt 1.1) regulaminu;
- 3) koszty nieruchomości gruntowych przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach – stanowią je:
 - a) koszty podatku od nieruchomości gruntowej i opłata za wieczyste użytkowanie gruntów,
 - b) koszty oświetlenia terenu,
 - c) koszty utrzymania czystości,
 - d) koszty remontów i konserwacji nawierzchni dróg, chodników, parkingów,
 - e) pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości spółdzielni.

4. Koszty eksploatacji i utrzymania lokali w danej nieruchomości stanowią:

- a) koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody,
- b) koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków do lokalu,
- c) koszty wywozu nieczystości stałych,
- d) koszty podatku od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie.

5. Koszty eksploatacji i utrzymania garaży stanowią:

- a) koszty utrzymania czystości,
- b) koszty ubezpieczenia majątkowego,
- c) koszty wywozu nieczystości,
- d) koszty podatku od nieruchomości od garażu i od gruntu oraz opłata za wieczyste użytkowanie gruntów,
- e) koszty zimowego utrzymania ulic,
- f) koszty zarządzania.

6. Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej stanowią:

- a) koszty eksploatacji i utrzymania lokalu, w których prowadzona jest działalność wymienione w Rozdziale III. pkt 1.1) z wyłączeniem pkt 1.1) j) regulaminu,
- b) koszty osobowe osób zatrudnionych do prowadzenia tej działalności,
- c) inne koszty bezpośrednio związane z tą działalnością.

Koszty te pokrywane są z działalności gospodarczej spółdzielni.

7. Wysokość opłaty miesięcznej za używanie lokalu zróżnicowana jest w zależności od tytułu do zajmowanego lokalu:

- a) członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu jest zobowiązany w opłacie miesięcznej pokrywać koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- b) osoba nie będąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest zobowiązana ponosić opłaty miesięczne, o których mowa w pkt 7. a) bez uwzględniania zmniejszających tę opłatę pożytków i innych przychodów z mienia spółdzielni,
- c) członek będący właścicielem lokalu jest zobowiązany ponosić opłaty miesięczne, o których mowa w pkt. 7. a), pomniejszone o przypadającą na jego lokal opłatę z tytułu wieczystego użytkowania gruntu i podatku od nieruchomości,
- d) właściciel lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni jest zobowiązany ponosić opłaty miesięczne, o których mowa w pkt. 7. c) bez uwzględniania zmniejszających tę opłatę pożytków z wyodrębnionego mienia Spółdzielni.

8. Sposób na określenie wysokości opłat dla poszczególnych grup użytkowników odzwierciedla tabela nr 2.

„0” – oznacza, że dana grupa użytkowników lokali nie uczestniczy w kosztach lub pożytkach.

Tabela 2. Ustalenie kosztów eksploatacji podstawowej i opłat na ich pokrycie nieruchomości nr ... pow. uż... m²

Lp.	Wyszczególnienie	Koszt/zł/ 20..r.	Członkowie Art.4ust.1usm p.uż.....m ²	Nie.członkowie Art.4ust1usm p.uż..... m ²	Właściciele członkowie p.uż.....m ²	Właściciele nie.członkowie p. uż.....m ²	Najemcy p.uż.....m ²	Podstawa do ewidencji poniesionych kosztów
1	Podatek od nieruchomości	.....	.....	.....	0	0	.....	Deklaracja
2	Wieczyste użytkowanie gruntu	.....	.....	.....	0	0	.....	Dokument urzędu
3.	Eksploatacja podstawowa w tym:	.....	.....	.....	.....	.....	.....
a	Koszty ogólne zarządu	.....	.....	.....	.....	.....	.....	Klucz podziałowy, PK
b	Koszty ogólne mienia SM	.....	.....	.....	.....	0	.....	Klucz podziałowy, PK
c	Koszty utrzym części wspólnych	.....	.....	.....	.....	.....	.....	Klucz podziałowy, PK
d	Pozostałe koszty eksploatacji	.....	.....	.....	.....	.....	.....	Faktura
4	Pożytki z nieruchomości wspólnej (art.5 ust1 uosm)	.....	.....	.....	.....	.....	0	Uchwała walnego zgromadzenia
5	Pożytki i przychody z własnej działalności (art.5 ust.2 uosm)	.....	.....	0	.....	0	0	Uchwała walnego zgromadzenia
6	Razem koszty do rozliczenia 3 - (4+5)	.....	.....	.....	.....	.....	.....	xxxxxxxx
7	Opłata zł. / 1m ² p.uż.	.....	.....	.....	.....	.....	.....	xxxxxxxx
8	Fundusz remontowy-odpis (art.6 ust3 uosm) zł/ m ² p.uż.	.....	.....	.....	.....	.....	.....	Uchwała RN nr.....

9. Najemca lokalu użytkowego jest zobowiązany uiszczać czynsz najmu oraz opłaty za świadczenia w wysokości ustalonej w umowie.

10. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego uiszczają spółdzielni miesięczne wynagrodzenie za jego używanie, którego elementem składowym są przypadające na ten lokal koszty jego utrzymania.

Osoba zajmująca lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, ale uprawniona do lokalu zamiennego albo socjalnego, wnosi odszkodowanie w wysokości czynszu albo opłat, jakie byłaby obowiązana wnosić, gdyby stosunek prawny nie wygasł.

11. Osoby użytkujące indywidualnie pralnie, suszarnie i inne pomieszczenia gospodarcze, za wyjątkiem piwnic, uiszczają z tego tytułu opłaty według stawki w zł/m² powierzchni użytkowej w wysokości ustalonej uchwałą Zarządu spółdzielni. Opłaty za najem pomieszczeń ogólnego użytku w danej nieruchomości są:

- a) pożytkiem z działalności spółdzielni, jeżeli spółdzielnia jest wyłącznym właścicielem danej nieruchomości,
- b) pożytkiem z nieruchomości wspólnej, jeżeli dana nieruchomość jest współwłasnością dwu lub więcej osób.

12. Za dzierżawę terenów wewnątrzsiedlowych wykorzystywanych na cele prowadzenia działalności gospodarczej pobierana jest opłata zgodnie z zawartą umową.

13. O zmianie wysokości opłat za używanie lokalu spółdzielnia zawiadamia osoby, którym przysługują tytuły prawne do lokalu, na trzy miesiące przed terminem obowiązywania podwyższonych opłat zależnych od spółdzielni, natomiast na czternaście dni przed terminem obowiązywania podwyższonych opłat niezależnych od spółdzielni. W przypadku dwukrotnej nieobecności osoby użytkującej lokal, powiadomienie o podwyżce stawek uważa się za doręczone. Dozorca pozostawi ww. powiadomienie w skrzynce korespondencyjnej. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. Na żądanie osoby, której przysługuje prawo do lokalu lub własność lokalu, spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację opłat.

14. W ramach pobieranych opłat za używanie lokali spółdzielnia jest obowiązana zapewnić czystość i porządek w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków, utrzymywać budynki i wszystkie urządzenia z nimi związane w należyтым stanie technicznym, zapewniającym bezpieczeństwo użytkownikom oraz możliwość ciągłego korzystania ze wszystkich instalacji i urządzeń. Obowiązkiem spółdzielni jest zapewnienie użytkownikom lokali sprawnej obsługi administracyjnej.

15. Podział obowiązków spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali określa:

- a) w odniesieniu do użytkowników posiadających spółdzielcze prawa do lokali – regulamin porządku domowego uchwalony przez Radę Nadzorczą spółdzielni;
- b) w odniesieniu do najemców – umowa najmu.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie obowiązują przepisy Statutu i Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych.
2. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 87/VI z dnia 12.12.2012r.
3. W dniu wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc Regulamin zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 136 z dnia 1 marca 2006 roku.
4. Niniejszy Regulamin obowiązuje od 01-01-2013r.